「海老名市住みよいまちづくり条例」
開発事業等に関する手引き

《　目　次　》

		ページ
1	条例の概要	1
2	条例（地域へ配慮するまちづくり部分）の主な特徴	1
3	開発事業の区分	2
4	開発事業の手続き	3 ～ 6
5	提出書類等の一覧	7 ～ 8
6	工事の着手から完了まで	9 ～ 10
7	開発事業の住民周知	11 ～ 12
8	都市計画法に定める開発許可の基準	13
9	公共施設等の整備促進に関する基準	14 ～ 16
10	その他の主な協議事項	17
11	協議関係の窓口一覧	18

平成３０年　４月　１日　施行
令和　２年　３月　４日　更新
令和　４年　４月　１日　更新
令和　５年　４月　１日　更新
令和　６年　１月　４日　更新
令和　７年　４月　１日　更新

海　　老　　名　　市

1 条例の概要

海老名市は、平成２２年の圏央道・海老名ＩＣの開通、平成２７年の海老名駅西口のまち開きなど、都市の発展とともに民間による様々な開発計画が立案され、まちづくりが進んでおります。

また、社会環境の変化とともに、既存の居住環境にも変化が現れており、良好なまちづくりのためには、市民の方々の積極的な参加により、まちづくりを進めることが重要となっています。これからのまちづくりは、人口減少を控えた、まちの持続的な発展が課題であり、拠点となる区域の再整備や多様な課題への対応には、新たな制度をもって取り組む必要があります。

そこで、このたび開発指導に関する要綱を条例化することによって法的な拘束性を持たせ、本市での開発事業における手続きや基準等を定めるとともに、市民、事業者及び行政の責務を明確にし、三者が協力や相互理解をしながら、本市の特性に応じた開発事業の誘導を図っていき、良好で健全な居住環境の確保、市民の福祉向上と活力あるまちの持続的な発展に寄与することを本条例の目的とし、「住みたい住み続けたいまち海老名」を推進していきます。

2 条例（地域へ配慮するまちづくり部分）の主な特徴

(1) 地域配慮のまちづくり

○開発事業に伴う地区計画及び建築協定（条例第 30 条）

・住宅地の良好な住環境を維持、保全するために、5,000 ㎡以上の住宅地開発において、地区計画又は建築協定の提案に努めるよう定めています。

○大規模土地取引行為の届出（条例第 31 条）

・5,000 ㎡以上の土地取引を予定するときは、市へ届け出ることを定めています。

(2) 開発事業等の手続き

開発事業を「特定開発事業」「大規模開発事業」「通常の開発事業」３つに区分して、それぞれの手続きを定めます。

○特定開発事業の構想届　（条例第 33～35 条）

・開発基本計画書の提出前に特定開発事業構想届の提出を定めています。

・遊技場、ラブホテルは建築等抑制区域を設定します。

○特定開発事業と大規模開発事業の開発基本計画書の手続き（条例第 36 条）

・開発基本計画書の公表、周辺への周知、説明会の開催等を定めています。

○開発事業事前協議書の手続き（条例第 43 条）

・開発事業における開発事前協議書の公表、説明会の開催等を定めています。

(3) 都市計画法に定める開発許可の基準（条例第 67～70 条）

・道路の幅員、公園等の設置基準、建物の敷地面積の最低限度を定めています。

(4) 公共施設等の整備促進に関する基準（条例第 62～66、71～79 条）

・開発事業の同意及び協議に適用する事項を定めています。

・手続きをしない工事着手の勧告、是正命令、違反の公表を定めています。

(5) 罰則（条例第 88 条）

・工事の停止、中止の命令に従わない場合の過料を定めています。

3 開発事業の区分　＜条例別表第１＞

開発事業を土地利用の目的及び規模に応じて、特定開発事業、大規模開発事業、通常の開発事業の大きく三つの事業に区分し、それぞれの手続き方法を定めます。

開発事業区分		適用条件、用途及び規模
特定開発事業	大規模共同住宅	準工業地域及び工業地域内で計画戸数 50 戸以上の共同住宅
	大規模小売店舗	準工業地域及び工業地域内で大規模小売店舗立地法に係る商業施設
	鉄塔類	高さ 10m以上※１。ただし、避雷針等は除く
	廃棄物処理施設	※２
	遊技場	※３　（用途を変更して遊技場となる場合も一部手続きが対象）
	ラブホテル	※４　（用途を変更してラブホテルとなる場合も一部手続きが対象）
大規模開発事業	大規模建築物	延べ面積 1,000 ㎡以上かつ高さ 10m以上
		集客施設は延べ面積 1,000 ㎡以上（駐車場を除く）
	深夜営業施設	延べ面積 500 ㎡以上で営業時間が深夜におよぶ　※５
	葬祭場等	延べ面積 500 ㎡以上、集会施設及び遺体安置所含む
	単身者世帯向け共同住宅	事業区域が 500 ㎡以上で１戸あたりの専用床面積が 35 ㎡未満のみの住戸で構成される共同住宅（寄宿舎、長屋を含む）※６
	宅地開発事業	戸建住宅を目的とした区域面積 1,000 ㎡以上
	墓地等	墓地、埋葬等に関する法律第２条に規定する墓地、納骨堂
	火葬場	墓地、埋葬等に関する法律第２条に規定する火葬場
	ペット霊園等	飼育されていた動物の死体等を火葬、収蔵、埋葬、埋蔵する施設
通常の開発事業	29 条許可開発行為	規模にかかわらず
	500 ㎡以上の行為	法第 29 条の許可を要さず、事業区域が 500 ㎡以上の建築の行為（自己の居住の用に供する住宅は除く）
	中高層建築物	高さ 10m以上（自己の居住の用に供する住宅は除く）
	市街化調整区域の行為	※７

※１　鉄塔類の高さの算定は、建築基準法に基づく高さとし、付属する設備等は高さに含まない。

※２　廃棄物の処理及び清掃に関する法律第２条第１項に規定する「廃棄物」の分別、保管、収集運搬、再生、中間処理を含む処分を行うための施設

※３　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項第４号（ぱちんこ屋等）に規定する遊技場のうち、まあじゃん屋を目的とした遊技場を除いたもの及び同法第２条第１項第５号（ゲーム機等を備える店舗等）に規定する遊技設備を有する施設

※４　旅館業を目的とする建築物のうち、専ら異性を同伴する客に利用させることを目的とするものであって、条例で定められた構造及び設備を有しないもの

※５　営業時間午後11時から翌日の午前６時までにかかる時間帯で営業する施設

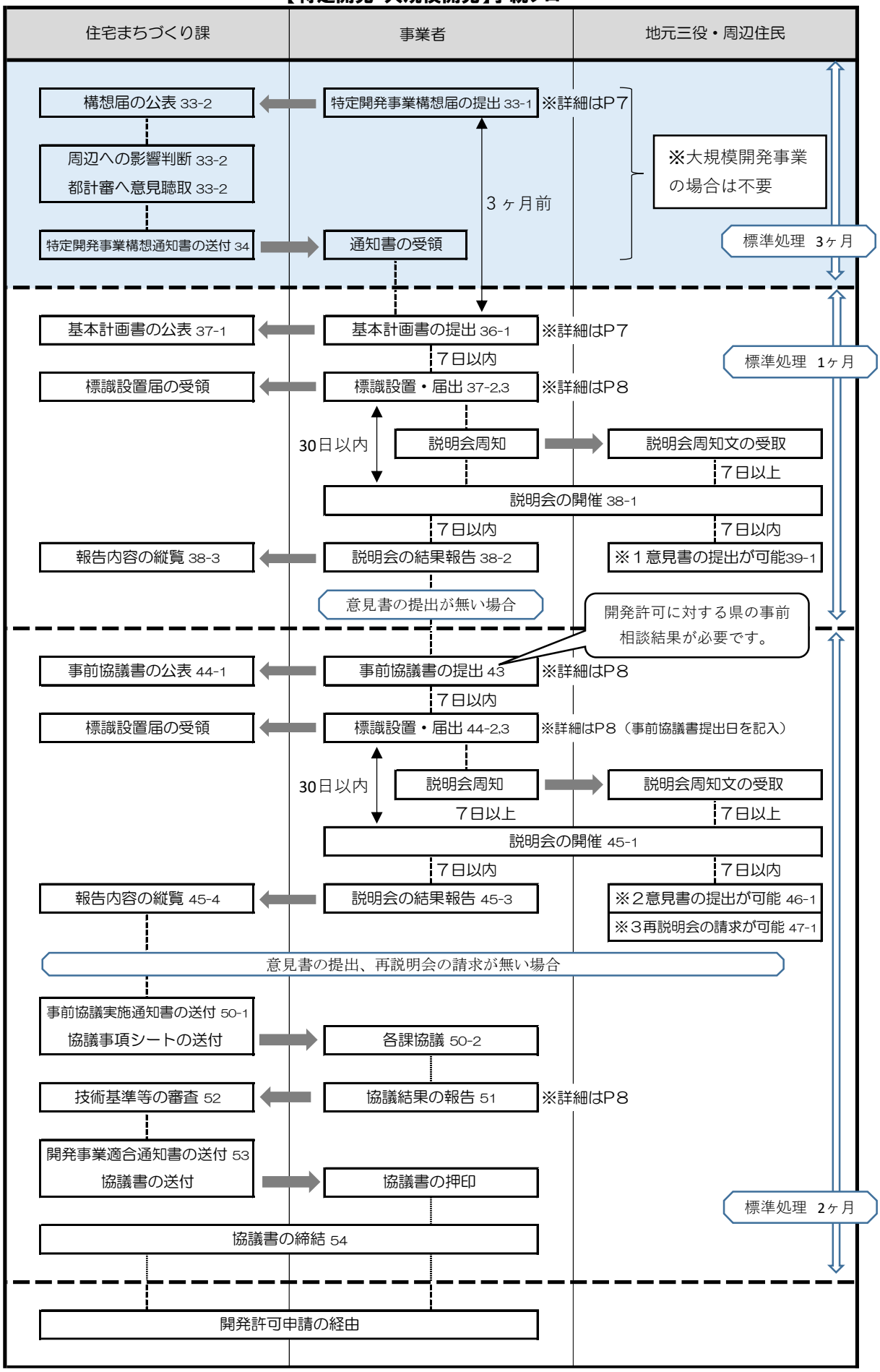
※６　店舗等との複合用途の場合、共同住宅の部分が当該基準に適合しているものは単身者世帯向け共同住宅とする。

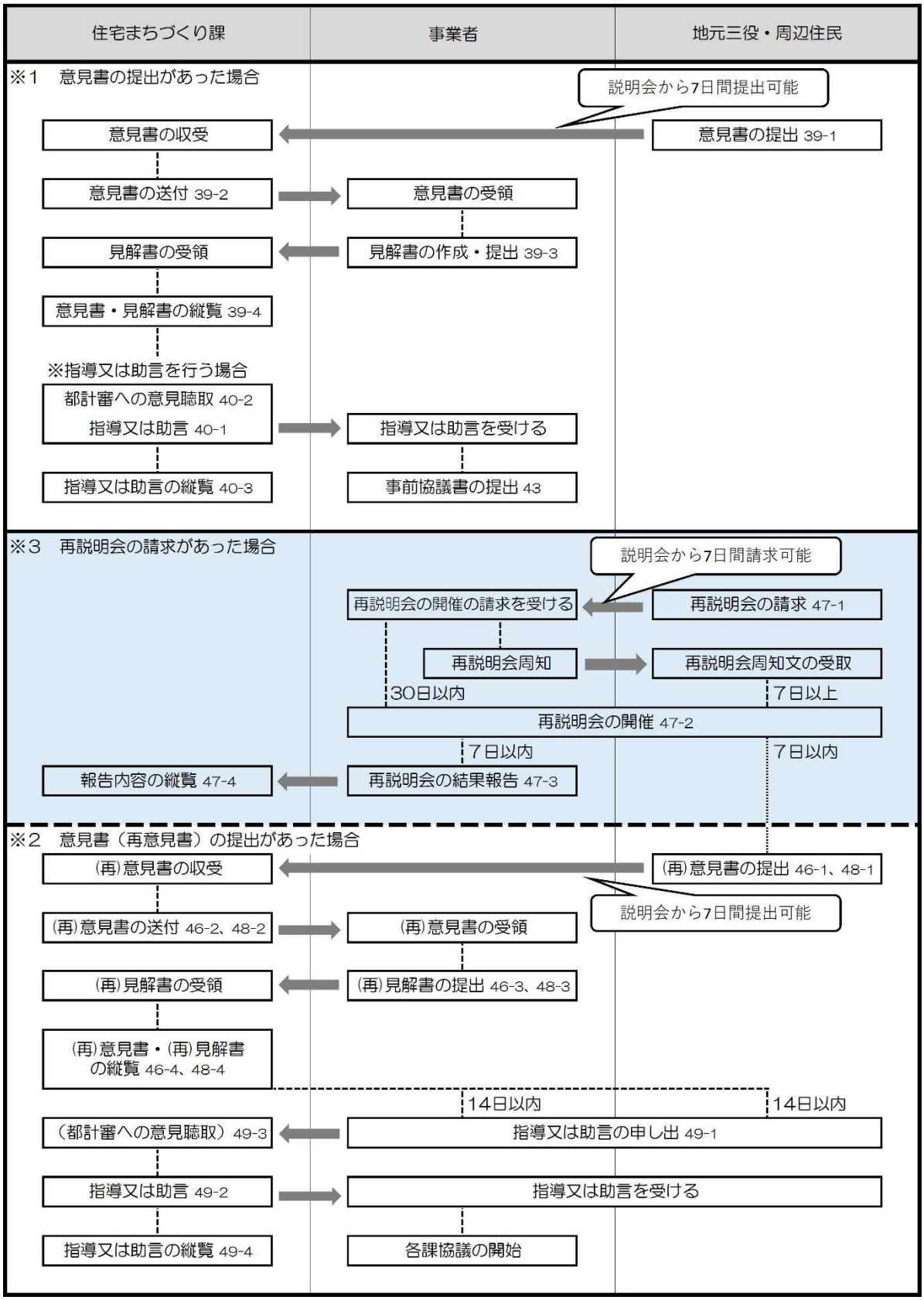
※７　市街化調整区域の行為は次のとおりとする。〔海老名市住みよいまちづくり条例施行規則（以下「規則」という。）第46条〕

・建物を建築する場合（農業用倉庫、建物規模及び用途の変更がない建替えは除く）。
・面積500㎡以上の駐車場を設置する場合（公共工事に伴う仮設駐車場は除く）。
・資材置場を設置する場合（公共工事に伴う仮設資材置場は除く）。
・太陽電池モジュールの設置でモジュール面積の合計が1,000㎡以上で一団の場合。
・面積500㎡以上のグランド等（動物のための施設を含む）を設置する場合。
・単に 30ｃｍ超えの切土、盛土を行う場合で、面積が 500 ㎡以上の場合（農地造成は除く）。

4 開発事業の手続き

【特定開発・大規模開発】手続フロー



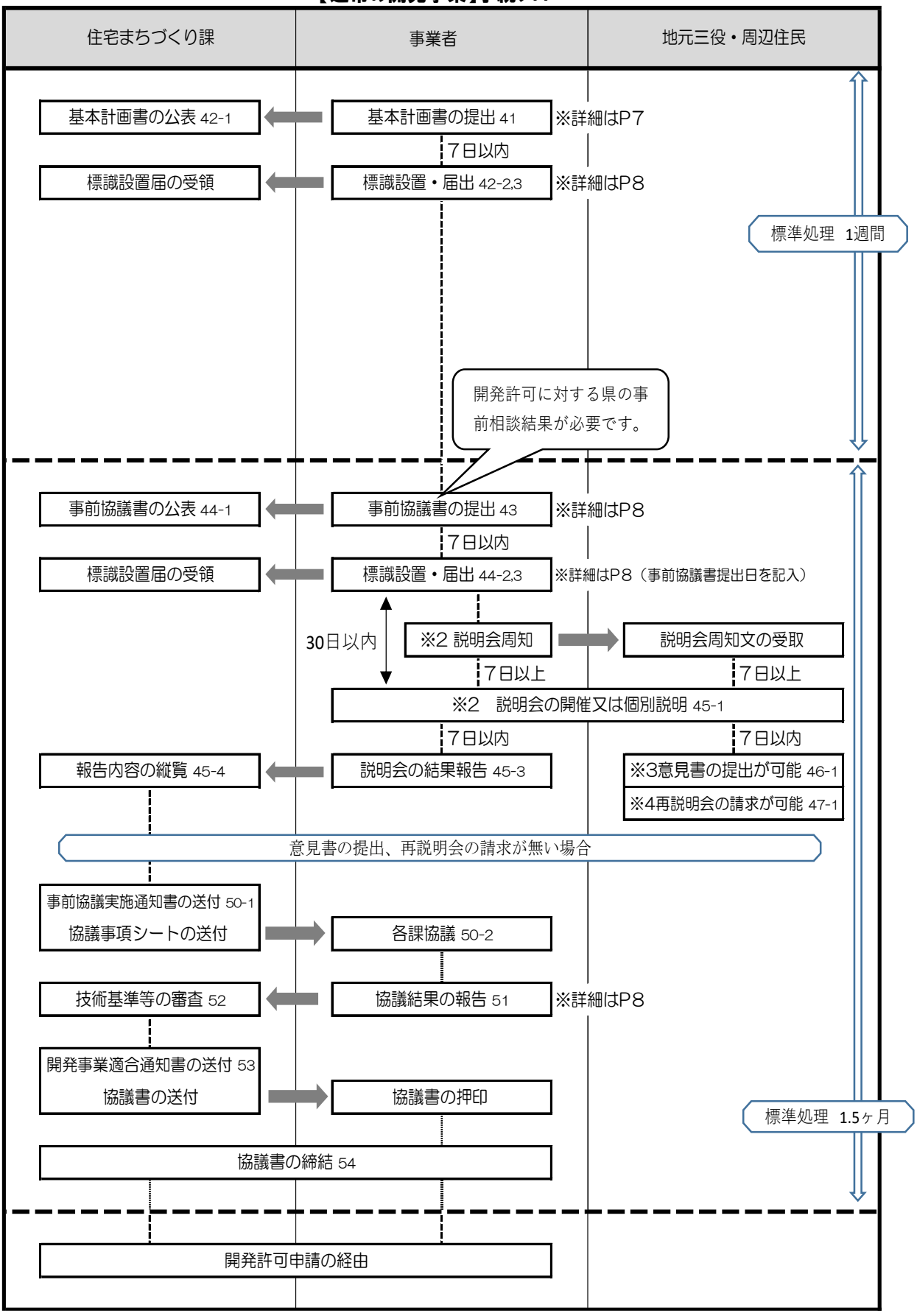


【備考】

・各項目の数字は根拠となる条項です。

・標準処理の期間はあくまで目安であり、意見書の提出や再説明会の請求等は含まれていません。

【通常の開発事業】手続フロー



※市街化調整区域の行為のうち、駐車場及び資材置場を設置する場合、原則県の事前相談は不要です。

住宅まちづくり課	事業者	地元三役・周辺住民

※2　説明会を開催しないことができる「通常の開発事業」

通常の開発事業に限り、周辺住民等に対する個別説明が行われ、その状況が書面により市へ報告され、説明会に代わる説明が行われたと認められるものは、説明会を省略できます。手続きの流れは図のとおりとなります。

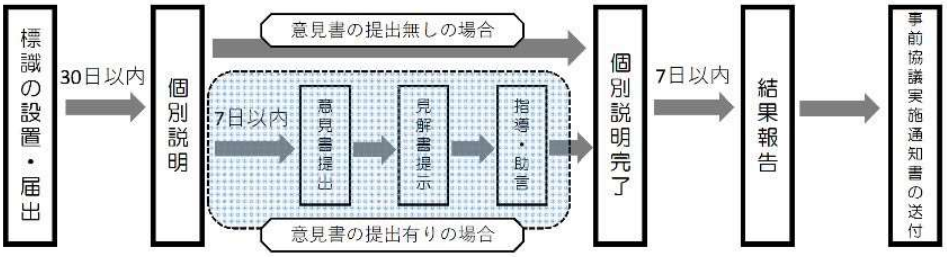
【注意事項】

・不在の場合は資料を投函し、後日もう１度訪問する。２回目の訪問時も不在の場合は、不在票を投函する。

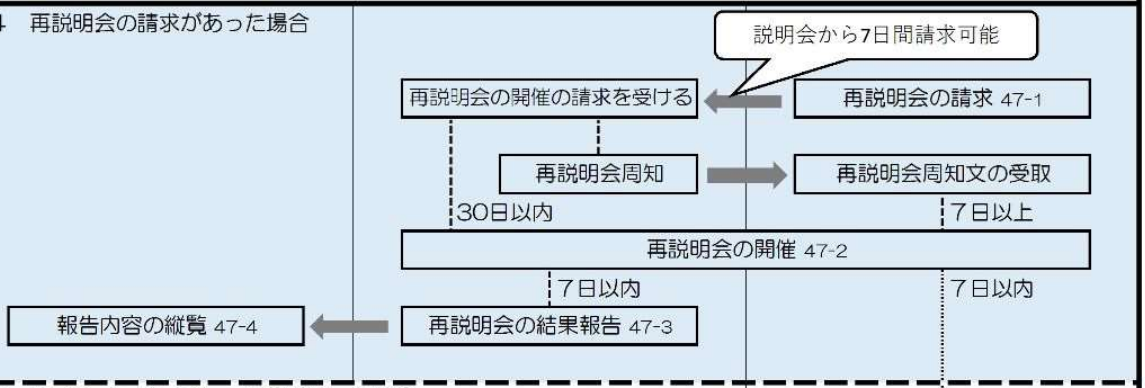
・三役には直接連絡をする。

・説明会と同等の資料を準備、同等の内容を説明する。

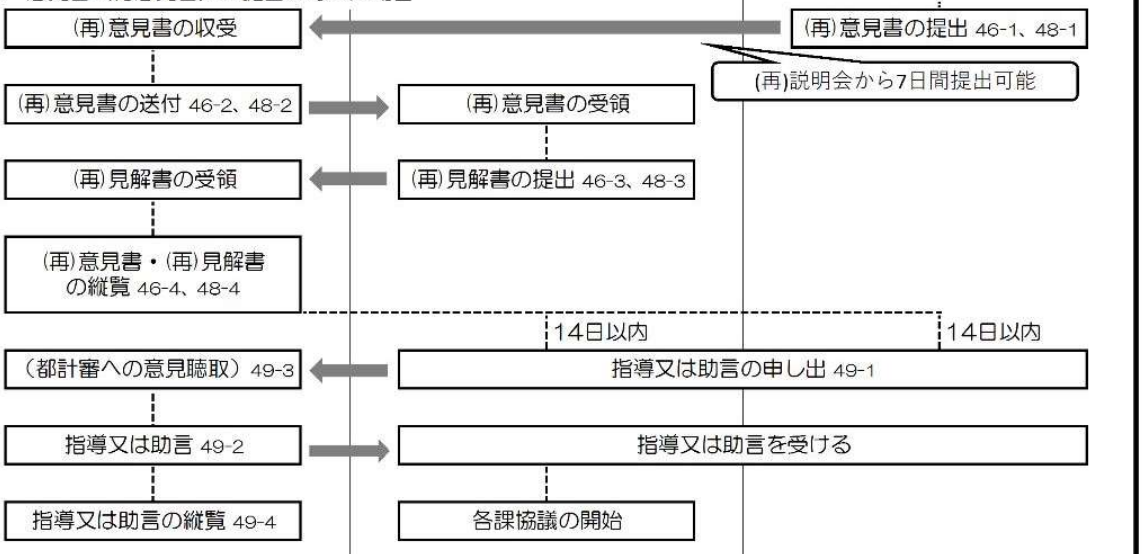
・周辺住民等から意見書の提出（※３）や再説明会の請求（※４）があった場合、以下の対応をする。



※4　再説明会の請求があった場合



※3　意見書（再意見書）の提出があった場合



【備考】

・各項目の数字は根拠となる条項です。

・標準処理の期間はあくまで目安であり、意見書の提出や再説明会の請求等は含まれていません。

5 提出書類等の一覧

（１）特定開発事業構想届（特定開発事業のみ）

◆提出時期…開発基本計画書の提出の３か月前

◆提出部数…１部＋公表用１部（②、③）

No.	提出書類	記載内容
①	特定開発事業構想届	第 17 号様式
②	位置図	方位、道路及び目標となる地物
③	特定開発事業の内容が分かる資料	土地利用計画図、予定建築物の平面図、立面図、パース等開発事業の内容がわかるもの ※市担当者と協議のうえ決定します。
④	その他	規則第 41 条に規定する影響事項に対して配慮した内容がわかるもの

（２）開発基本計画書

◆提出時期…・開発事業を行おうとするとき

・特定開発事業の場合、特定開発事業構想通知書を受けた後で、特定開発事業構想届の提出から３か月経過後に提出することができます。

※同時期に神奈川県厚木土木事務所東部センターに開発計画概要書等を提出してください。県が開発許可の要否の判断をします。

◆提出部数…１部＋公表用１部（③・⑧）

（受付時に三役の名簿と案内文をお渡しします。受付後に、事業者から三役へ資料（案内文・①・③・⑧）を送付し、開発事業の内容の説明をお願いします。）

No.	提出書類	記載内容
①	開発基本計画書	第 19 号様式
②	開発基本計画書の公表に関する同意書	
③	案内図	方位、道路及び目標となる地物
④	現況図	事業区域の境界、事業区域及びその周辺の公共施設等の位置・名称・幅員等、宅地の地盤高
⑤	公図の写し	事業区域の地目、境界、説明会の周知範囲、事業区域内及び説明会周知範囲内の権利者
⑥	土地所有者からの開発事業に対する同意書	※土地所有者と事業者が異なる場合 土地所有者が開発事業を行うことに同意する旨を記載した同意書（任意書式）
⑦	事業区域の実測図	求積計算を含む
⑧	土地利用計画図（配置図）	事業区域の境界、公共施設等の位置・名称・幅員等、予定建築物等の配置
⑨	排水計画平面図	事業区域の境界、汚水・雨水の排水施設の位置、排水放流先
⑩	各階平面図	※自己の居住の用に供する住宅は除く。
⑪	建築物立面図	※中高層建築物（高さ 10m以上）のみ提出
⑫	日影図	※中高層建築物のみ提出 建築物により冬至の真太陽時における午前９時から午後３時までの間に測定面（平均 GL=±0）に生じさせる日影の形状
⑬	その他	開発事業ごとに必要がある場合

（３）開発事業計画標識設置届

◆提出時期…開発基本計画書・開発事業事前協議書※の標識設置後

◆提出部数…１部

No.	提出書類
①	開発事業計画標識設置届（第 21 号様式）
②	標識設置位置図
③	標識設置の状況がわかる写真（遠景と記載内容がわかる近景）

※既に設置してある標識に開発事業事前協議書提出日を記載し、設置届を提出

（４）開発事業事前協議書

◆提出時期…・開発基本計画書に基づく手続きがすべて完了したあと
・県の開発許可の要否の判断がなされたあと

◆提出部数…正１部＋写し（通常６部）＋公表用１部（④・⑨）

※県の判断がされると事業者と市に県から連絡がきます。市はその結果を受けて、協議対象課の数を連絡します。

No.	提出書類	記載内容
①	開発事業事前協議書	第 25 号様式
②	開発事業事前協議書の公表に関する同意書	
③	委任状	事業者の押印
④	案内図	方位、道路及び目標となる地物
⑤	現況図	事業区域の境界、事業区域及びその周辺の公共施設等の位置・名称・幅員等、宅地の地盤高
⑥	公図の写し	事業区域の地目、境界、説明会の周知範囲、事業区域内及び説明会周知範囲内の権利者
⑦	土地所有者からの開発事業に対する同意書	※土地所有者と事業者が異なる場合 土地所有者が開発事業を行うことに同意する旨を記載した同意書（任意書式）
⑧	事業区域の実測図	求積計算を含む
⑨	土地利用計画図 （配置図）	事業区域の境界、公共施設等の位置・名称・幅員等、予定建築物等の配置
⑩	造成計画図 （平面図及び断面図）	事業区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ・擁壁の位置、宅地の地盤高、切土又は盛土をする前後の地盤面
⑪	排水計画平面図	事業区域の境界、汚水・雨水の排水施設の位置、排水放流先、浸透施設構造図及び排水量計算書
⑫	公共公益施設新旧対照図	公共公益施設の新旧が分かる図及び表 （道路、公共汚水桝、公園、公共緑地、ごみ置場等の開発事業による整備状況が新旧でわかるもの）
⑬	各階平面図	※自己の居住の用に供する住宅は除く
⑭	建築物立面図	※中高層建築物のみ
⑮	日影図	※中高層建築物のみ 建築物により冬至の真太陽時における午前９時から午後３時までの間に測定面（平均 GL=±0）に生じさせる日影の形状
⑯	面積表	建築面積、各階の床面積及び延べ面積がわかるもの
⑰	その他	

（５）事前協議報告書

◆提出時期…事前協議実施通知書を受け、各課との協議を終えたあと

◆提出部数…１部

No.	提出書類
①	事前協議報告書（第 29 号様式）
②	協議事項シート（第 28 号様式）の写し（協議結果を記載したもの）
③	協議に際して用いた図書等

６ 工事の着手から完了まで

（１） 工事の着手から完了までの手続きフロー

工事着手

条例の協議締結後（開発許可・建築確認申請等の関係法令の手続きがある場合はその手続きのあと）でなければ工事に着手することはできません。

工事着手届の提出

事業者は開発事業の工事に着手するときは、速やかに工事着手（中断）届（第 33 号様式）を１部提出してください。
なお、工事を１５日以上中断するときは、速やかに安全上の措置を講じ、工事着手（中断）届（第 33 号様式）を１部提出してください。

計画の変更

計画の変更が生じた場合は、「（２）計画の変更が生じた場合」をご覧ください

工事完了

完了検査までに提出する書類（道路、下水等に関する手続き、帰属関係書類、景観、緑化計画、電波障害事後調査報告書、施工写真等）等に漏れがないか確認してください

工事完了届の提出

事業者は開発事業の工事が完了したときは、下表提出書類を提出してください。
工事完了届は、協議締結した内容と現場に相違がないこと、提出書類等を全て提出していること等を確認の上、完了検査の実施希望日の７日以上前に提出してください。

No.	提出書類
①	工事完了届（第 34 号様式）
②	案内図
③	開発事業　完了図
④	公図の写し
⑤	確定測量図
⑥	区域境界標等の写真
⑦	公共公益施設新旧対照図

市完了検査

工事完了届の受付後、検査日時の調整を行います。関係各課への全書類の提出が終了した後に検査日時を決定します。
検査日時の事前予約は受け付けていません。

完了検査終了通知書等

合格…完了検査終了通知書を送付します。
不合格…是正通知書を送付します。是正し、再度検査を受けてください。

開発行為の場合…神奈川県厚木土木事務所東部センターへ提出する「工事完了届出書」の経由処理をしますので、書類を住宅まちづくり課窓口までお持ちください。
開発行為以外の場合…供用開始

※開発事業を廃止したときは、開発事業廃止届（第 32 号様式）を提出してください。

（２）計画の変更が生じた場合

開発事業の計画を変更しようとするときは、事前に変更に関わる課等へ支障の有無を確認し、変更に該当する工事の着手前に開発事業変更事前協議書（第 31 号様式）を提出してください。

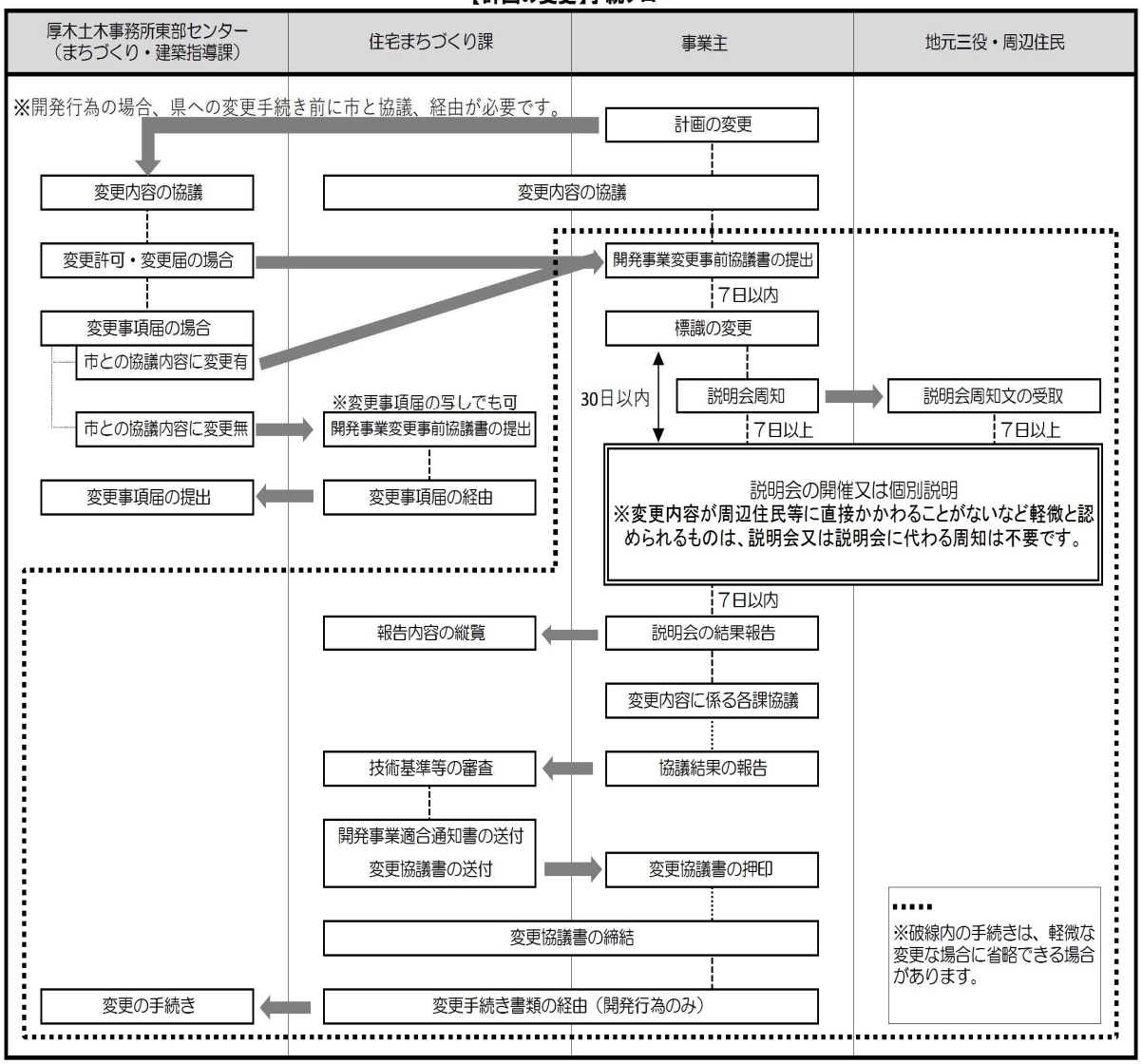
その後、変更内容について以下の手続フローのとおり当初の協議と同様の手続きを行ってください。

ただし、次に掲げる軽微な変更については、手続きを行わずに協議内容を変更することができます。なお、軽微な変更であっても、各課等の他の手続きが必要となる場合があります。

◆軽微な変更

○変更する事業区域の面積が、事業区域全体の面積の１０分の１未満の増減で、かつ、１００平方メートル未満の場合
○建築物及び工作物の位置の変更で、周辺に与える影響が軽微な場合
○建築物及び工作物の規模の縮小
○代理人の変更
○その他市長が軽微な変更と認めたもの

【計画の変更】手続フロー



7 開発事業の住民周知

（１）標識の設置

基本計画書及び事前協議書の提出日から各７日以内に標識を設置し、市に標識設置届を提出してください。（２度目の標識設置は、既存看板の修正も可とする。）

（２）説明会の周知

標識の設置から 30 日以内に、周知範囲の周知対象者全員に対して、説明会の案内（下記ア～カの全ての資料）を投函してください。なお、説明会の周知は、開催日より７日前までに行う必要があります。

ア　案内文（記載義務事項有り）
- 事業者の氏名及び所在
- 開発事業の問い合わせ先
- 開発事業の目的及び概要
- 説明会を開催する日時及び場所

イ　案内図
ウ　土地利用計画平面図
エ　予定建築物があるときはその計画図
オ　予定建築物の高さが１０ｍ以上のときは日影図
カ　その他市長が必要と認めるもの

（３）説明会の周知範囲

開発事業区分（詳細はP. ２の区分に準ずる）		周知範囲
特定開発事業	大規模共同住宅・大規模小売店舗	50m以内
	鉄塔類	高さの２倍以内
	廃棄物処理施設	300m以内
	遊技場・ラブホテル	100m以内
大規模開発事業	大規模建築物	50m以内
	深夜営業施設・葬祭場・遺体安置所・単身者世帯向け共同住宅・宅地開発事業	30m以内
	墓地等	110m以内
	ペット霊園等	
	火葬場	300m以内
通常の開発事業		20m以内

※ 中高層建築物（高さ 10m以上）の建築物の建築の場合は、建築物により冬至の真太陽時における午前９時から午後３時までの間に測定面（平均 GL=±0）に日影を生じる範囲についても周知範囲に加えるものとする。

（４）説明会の周知対象

周知の対象は次のとおりとなります。

また、イ、ウ及びエの対象者に対しては、構想届及び開発事業基本計画書の提出時に、計画の概要を送付します。

ア　居住者、建物所有者及び地権者（周知範囲内）
イ　自治会長（周知範囲に含まれる区域が対象）
ウ　農業委員会地区担当委員（事業区域内及び隣接区域が対象）

エ　生産組合長（事業区域内及び隣接区域が対象）
オ　まちづくり重点地区推進協議会（実施されている場合）
カ　まちづくり市民活動グループ（実施されている場合）
キ　工事用車両による著しい影響が予想される地域の居住者
ク　工事に伴い生活環境に著しい影響が生じる地域の居住者
※キ及びクについては、通学路に影響がある等、市の運用基準に該当する場合とする。

（５）説明会の内容

以下の内容は最低限の説明事項となります。その他事業ごとに必要な事項については、事業主の判断により補足してください。

ア　開発基本計画書又は開発事業事前協議書の内容
イ　予定している工事の期間、方法、施工中の安全対策及び周辺に与える影響
ウ　開発事業により想定される周辺への影響
エ　意見書の提出期限、再説明会の申請期限（事前協議書の説明会に限る）

【事業の説明に対して住民等が行える行為の一覧】

	特定開発事業 大規模開発事業		通常の開発事業	
	基本計画書の説明会	事前協議書の説明会	基本計画書の説明会	事前協議書の説明会
意見書の提出	可	可	説明会なし	可
再説明会の請求	不可	可		可

（６）個別説明

通常の開発事業では、説明会に代わり十分な説明ができる場合は、個別説明とすることができます（詳細はフロー図（通常の開発行為）を参照）。

（７）説明会の結果報告

説明会開催から７日以内に、市に対して説明会の結果を報告する必要があります。以下の資料を添付のうえ、開発事業(再)説明会等報告書（第 22 号様式）を提出してください。

なお、報告内容については、市住宅まちづくり課の窓口にて縦覧を行います。

ア　説明会の周知文及び添付図書
イ　説明会の周知をした範囲図及び出席者の氏名等がわかるもの
ウ　説明に使用した図書

（８）その他注意事項

説明会の開催日時及び場所については、周辺住民等が容易に出席できるように配慮する必要があります。一般的な説明会と比較し、遠方又は非常識な時間と判断した場合は、説明会として認めない場合があります。

（９）意見書の内容について（周辺住民等の方へ）

条例に基づく意見書の内容は、開発事業による地域への影響や課題などの問題提起を対象としています。

（10）説明会の開催について

予期せぬ社会情勢により、説明会の開催が周辺住民等に不安や混乱を来す恐れがあるときは、特定開発事業及び大規模開発事業の説明会を（６）個人説明と同じ対応とすることができます。なお、この場合は事前に市長との協議が必要です。（予期せぬ社会情勢の例：感染症蔓延の恐れ、自然災害の発生等、市民の安全・安心が脅かされることが懸念されるとき）

８ 都市計画法に定める開発許可の基準（第４章第８節）

この節（条例第６７条から第７０条）で定める基準は、神奈川県が都市計画法第２９条の開発行為を許可するにあたり、海老名市内についてのみ適用する基準で、都市計画法に基づき定めています。**従って、正式な判断については、許可処分庁である神奈川県厚木土木事務所東部センターにお問い合わせください。**

項 目		適 用 ／ 基 準		根拠条例
道路の幅員		住宅の建築を目的	幅員　6.0m以上	条 68
		共同住宅＋開発区域 5,000 ㎡以上	幅員　9.0m以上	
		小売店＋開発区域 1,000 ㎡以上	幅員　10.0m以上	
		工業の用途	幅員　9.0m以上	
	小区間	道路の延長 70m以下	幅員　4.5m以上	
		道路の延長 70m超え 100m以下	幅員　5.0m以上	
	行止り	・道路の延長 35m以下 ・道路の延長 35mを超え、終端及び区間ごとに転回広場があるとき		
公園等の基準		住宅の建築＋開発区域 3,000 ㎡以上	開発区域面積の 6%以上	条 69
		その他用途＋開発区域 6,000 ㎡以上	開発区域面積の 3%以上	
		公園、緑地、広場の規模	最低限度 180 ㎡以上／１か所	
		開発区域　5ｈａ以上	300 ㎡以上／１か所	
		開発区域 20ｈａ以上	1,000 ㎡以上／１か所	
	公園等の設置の免除	①開発区域１ｈａ未満＋住宅の建築＋既存公園 250m以内の圏域に内包される場合。 ②開発区域１ｈａ未満＋住宅以外＋開発区域の 3%以上の既存公園又は既存都市計画緑地 250m以内の圏域に内包される場合。 （①、②とも開発区域と公園、緑地との間に高速道路、河川及び鉄道等で通行を分断する場合を除く。） ③土地区画整理事業又は開発行為の面的整備区域内で開発区域の 3%以上の面積で市が管理する公園がある場合。 （住宅の場合は開発区域の 6%以上の面積の公園。） ④開発区域が建築基準法の公園又は緑地とみなす用地を開発区域の 3%以上の面積を確保する場合。 （住宅の場合は開発区域の 6%以上の面積。）		
戸建て住宅の最低敷地面積		第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域	120 ㎡	条 70
		その他の用途地域	100 ㎡	
		市街化調整区域	150 ㎡	

９ 公共施設等の整備促進に関する基準（第４章第７節及び第９節）

この節（条例第７１条から第７９条）で定める基準は、事業者が海老名市と行う都市計画法第３２条の同意及び協議とともに、条例別表第１で掲げる開発事業に該当するときに、事業者が整備する公共施設等の市の指導基準となります。

項 目	基 準 ／ 内 容		
道路 （道路 管理課）	帰属道路の基準		・通り抜けできる道路。 ・延長 20m以上 60m以下かつ幅員６ｍ以上の行き止まり道路 転回広場：終端部
	整備基準	歩車道の分離	道路幅員９ｍ以上
		事業区域内	幅員６ｍ以上＋通り抜け
		隅切り	３ｍ以上の隅切り
		道路の縦断勾配	９％以下　　：アスファルト密粒度舗装 ９％超～12％以下：コンクリート滑り止め舗装
		道路の横断勾配	海老名市道路の構造の技術的基準を定める条例
道路 （道路 整備課） （用地課）	道路計画に関する基準		・市長は事業者等に市の道路計画がある道路に事業区域がかかるときは、道路計画への協力を求めることができます。 ・事業者等は協力を求められたとき、市長に土地の買取を求めることができます。 ・市長は土地の買取を求められたとき、買取の意思の有無又は買取する場合は買取予定の時期を事業者等に速やかに回答します。 ・公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱を基準とする。
公園等 （都市施設 公園課）	整備基準	設置位置	利便性、安全性、景観、日照及びバリアフリーに配慮し、高圧線下とその外側を避ける。 ・できる限り戸建住宅との敷地に接しない。 ・高圧線下、高圧線下の外側概ね11ｍの範囲内に設置しない。 ・低湿地等の危険な恐れがあるところは設置しない。 ・災害防止、避難活動に適した設置とする。
		形状	矩形に近いものとする。 ・最短辺が最長辺の１／３以上の矩形 ・園路及び広場：１％以下、修景施設：15％以下
		出入口	幅員３ｍ以上＋車止めを設置
		敷地の周囲	透視可能な柵又はフェンスを設置
	協定による管理		・共同住宅や大店立地法該当する建築目的の開発事業で、基準適合が困難なとき、協定により事業者が管理する公園等とする。 ・土地及び施設の帰属は事業者とする。
	公園等整備協力金 （都市計画法第 29 条に基づく開発行為の場合）		・住宅の建築＋開発区域 3,000 ㎡未満のとき ・その他用途＋開発区域 6,000 ㎡未満のとき ・事業区域面積×３％（住宅の場合は６％）×相続税路線価等

<table>
<tr><th>項 目</th><th colspan="6">基 準 ／ 内 容</th></tr>
<tr><td>下水道
（下水道課）</td><td colspan="6">排水施設の構造基準は下水道条例及び施行基準の規定による</td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td rowspan="4">汚水</td><td colspan="4">放流先の流下能力に応じた排水施設を整備</td></tr>
<tr><td>公共下水道（汚水）の供用区域</td><td colspan="3">下水道計画による排水設備を整備</td></tr>
<tr><td>公共下水道（汚水）の未供用区域</td><td colspan="3">・合併処理槽の処理排水の排水設備を整備
・区域外流入申請により下水道計画による排水設備を整備</td></tr>
<tr><td>受益者負担金、受益者分担金制度</td><td colspan="3">賦課状況及び手続きについての確認</td></tr>
<tr><td rowspan="6"></td><td rowspan="6">雨水</td><td colspan="4">計画雨水量に関する法令及び対策の確認</td></tr>
<tr><td>特定都市河川浸水被害対策法（引地川）の適用</td><td colspan="2">県の指導基準による</td></tr>
<tr><td>特定都市河川浸水被害対策法（引地川）の適用外</td><td colspan="2">降雨強度50㎜/hr</td></tr>
<tr><td>目久尻川総合治水対策区域に該当する区域</td><td colspan="2">雨水処理量600ｔ/ha</td></tr>
<tr><td>事業区域面積5,000㎡未満</td><td colspan="3">雨水流出抑制施設（雨水浸透施設等）を整備</td></tr>
<tr><td>事業区域面積5,000㎡以上</td><td colspan="3">自然流下による雨水貯留施設を設置</td></tr>
<tr><td colspan="5">河川及び水路等（以下「水路等」という。）に雨水を排水する場合については当該水路等の整備をおこなう
・事業区域等内の水路等
・事業区域等内に接する水路等
・開発事業等を行うことによって排水能力が不足すると市長が認める水路等</td></tr>
<tr><td rowspan="4">消防
（警防課）</td><td rowspan="2">消防水利
（防火水槽・消火栓）</td><td>事業区域</td><td colspan="3">事業区域の規模により、半径100ｍ以内ごとに消火栓１基、40㎥以上の防火水槽１基
・1,000㎡以上～3,000㎡未満：消火栓１基以上
・3,000㎡以上～5,000㎡未満：防火水槽１基以上
・5,000㎡以上：消火栓１基以上＋防火水槽１基以上</td></tr>
<tr><td>建築物内</td><td colspan="3">建築物の規模により、半径100ｍ以内ごとに消火栓１基、40㎥又は60㎥以上の防火水槽１基
・階数５以上７未満＋延べ面積6,000㎡以上
・高さ15ｍ以上～21ｍ未満＋延面積6,000㎡以上
・階数７以上11未満又は高さ21ｍ以上31ｍ未満
・11階以上又は31ｍ以上
・地下街</td></tr>
<tr><td rowspan="2">消防活動用空地等</td><td>設置、大きさ</td><td colspan="3">・設置は建物壁面から8.5ｍ以内
・高さ10ｍ以上～15ｍ未満：縦５ｍ、横８ｍ
・高さ15ｍ以上　　：縦６ｍ、横12ｍ</td></tr>
<tr><td>消防活動用空地への進入路</td><td colspan="3">・幅員６ｍ以上</td></tr>
<tr><td rowspan="6">緑化
（都市施設公園課）</td><td colspan="2">事業区域面積</td><td>近隣商業地域
商業地域</td><td>近隣商業地域、商業地域以外の市街化区域</td><td>市街化調整区域</td></tr>
<tr><td colspan="2">500㎡以上～1,000㎡未満</td><td rowspan="4">３％以上</td><td>５％以上</td><td>10％以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">1,000㎡以上～5,000㎡未満</td><td>10％以上</td><td>15％以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">5,000㎡以上～10,000㎡未満</td><td>15％以上</td><td>20％以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">10,000㎡以上</td><td>20％以上</td><td>25％以上</td></tr>
<tr><td colspan="5">※緑化面積の算定は、原則、地表部（緑化の為に区画された部分）への植樹とする。
※5000㎡未満の戸建住宅の開発等、除外規定有り。
※海老名市墓地等の経営許可等に関する条例及び同施行規則に該当する場合並びに工場立地法第６条第１項に規定する特定工場に該当する場合はこの限りではない。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項 目</th><th colspan="5">基 準 ／ 内 容</th></tr>
<tr><td rowspan="8">ごみ集積所
(資源対策課)</td><td rowspan="7">住宅</td><td colspan="2">ごみ集積所の整備基準</td><td colspan="2">ごみ集積所の面積（有効面積）</td></tr>
<tr><td colspan="2">５戸以下</td><td colspan="2">1.1㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">６戸以上～10戸以下</td><td colspan="2">1.5㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">11戸以上～15戸以下</td><td colspan="2">2.3㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">16戸以上～20戸以下</td><td colspan="2">3.2㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">21戸以上</td><td colspan="2">計画戸数×0.16㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="4">・計画戸数３戸以下の場合：既存ごみ集積所を原則利用
・計画戸数４戸以上の場合：設置</td></tr>
<tr><td>単身者世帯向け共同住宅（寄宿舎又は長屋を含む）</td><td colspan="2">10戸以下</td><td colspan="2">0.9㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">11戸以上</td><td colspan="2">計画戸数×0.09㎡以上</td></tr>
<tr><td>ごみ集積所
(環境政策課)</td><td>事業所</td><td colspan="4">事業者による自己処理。必要に応じ、ごみ集積所を設ける。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">駐車場
(地域づくり課)</td><td rowspan="6">自動車</td><td colspan="2">戸建住宅</td><td colspan="2">各戸敷地内に１台以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">共同住宅等</td><td colspan="2">商業地域　　：計画戸数の１／２以上
商業地域以外：計画戸数の２／３以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">単身者世帯向け共同住宅</td><td colspan="2">商業地域　　：計画戸数の１／３以上
商業地域以外：計画戸数の１／２以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">大規模小売店舗立地法の該当</td><td colspan="2">大店立地法の定めによる</td></tr>
<tr><td colspan="2">大規模小売店舗立地法の非該当</td><td colspan="2">店舗面積の50㎡あたり１台以上</td></tr>
<tr><td colspan="4">※大規模小売店舗立地法に該当するもの以外は、隔地の駐車場は不可</td></tr>
<tr><td rowspan="2">二輪車</td><td colspan="2">住宅</td><td colspan="2">自転車駐車場　　：計画戸数に１台以上
自転車以外の二輪車：必要に応じた台数分</td></tr>
<tr><td colspan="2">大規模小売店舗立地法の該当</td><td colspan="2">大店立地法に定められた基準による台数以上</td></tr>
<tr><td rowspan="3">集会施設
(地域づくり課)</td><td rowspan="3">住宅</td><td colspan="2">50 戸以上～100 戸未満</td><td colspan="2">50㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">100 戸以上～200 戸未満</td><td colspan="2">100㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">200 戸以上</td><td colspan="2">市長との協議</td></tr>
<tr><td>防犯灯
(地域づくり課)</td><td colspan="3">既存道路・開発事業の設置道路</td><td colspan="2">・延長25ｍに１基以上
・交差点又は屈曲部に１基</td></tr>
<tr><td>防災
(危機管理課)</td><td colspan="3">中高層建築物の開発事業</td><td colspan="2">・防災行政無線等に障害が生じた場合、対策を講じる。
・防災備蓄倉庫の設置に努める。</td></tr>
<tr><td>小中学校の受入れ協議
(就学支援課)</td><td colspan="3">50 戸以上の住宅</td><td colspan="2">・計画戸数に基づく児童及び生徒の数
・児童及び生徒の受け入れ時期
・そのほか市長が必要と認める事項</td></tr>
<tr><td rowspan="3">戸建て住宅の最低敷地面積
(住宅まちづくり課)</td><td colspan="4">第１種及び第２種低層住居専用地域</td><td>120 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="4">その他の用途地域</td><td>100 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="4">市街化調整区域</td><td>150 ㎡</td></tr>
</table>

10 その他の主な協議事項等

開発事業の協議の前段階から届出等が必要な場合もあるため、事前に確認をする必要があります。ここに記載されていない法令等であっても、該当するものがある場合は、事業者及び代理人の責任において、所管する機関に確認のうえで対応してください。

大規模土地取引の届出 （都市計画課）	大規模土地取引を行う場合、予定の３か月前までに届出を行う必要があります。また、その取引により地域への影響が懸念されるときは、市から協議をお願いする場合があります。
地区計画及び建築協定 （都市計画課・ 住宅まちづくり課）	区域面積 5,000 ㎡以上の住宅地を目的とした開発事業の場合、事業者は市に地区計画又は建築協定の提案をするよう努めるものとします。また、地区計画の区域内で建築等の行為を行う場合は、行為に着手する 30 日前までに届出を行う必要があります。
建築の許可 （都市計画課）	都市計画施設等の区域内で建築物を建築する場合は、許可申請を行う必要があります。
中高層建築物の電波障害 （住宅まちづくり課）	中高層建築物の開発事業の場合、工事の着手前と完了後に電波障害に関する調査を行い、市に提出する必要があります。なお、電波障害が生じたときは事業者にて適切な措置を講じる必要があります。
日影規制の緩和規定 （都市計画課）	用途地域が近隣商業地域・準工業地域の場合で、鉄道事業法第２条に規定する鉄道事業の用に供される土地については、日影規制の緩和規定を定めているため、事前に所管部署に確認する必要があります。
景観 （都市計画課）	特定の行為を行う場合は、行為に着手する 30 日前までに海老名市景観条例に基づく届出を行う必要があります。なお、海老名市景観審議会の審査を受ける必要がある場合、審議会の日程調整等が必要となるため、事前（３か月前までを目途）に所管部署との協議が必要となります。
屋外広告物 （都市計画課）	開発事業に伴い広告物を掲示しようとする者は、開発事業による手続きとは別に、神奈川県屋外広告物条例に基づく許可申請を行う必要があります。
立地適正化計画 （都市計画課）	居住誘導区域外または都市機能誘導区域外において、一定以上の開発行為、建築等の行為を行う場合、行為に着手する 30 日前までに届出を行う必要があります。
コミュニティバスの 運行（都市計画課）	開発行為または建築行為に伴い、コミュニティバスの経路に支障が生じる場合は、所管部署と協議が必要になります。
埋蔵文化財 （教育総務課文化財係）	埋蔵文化財に係る手続きは、文化財保護法を遵守し、市教育委員会が定める「海老名市埋蔵文化財届出等の手引き」に基づき所管部署と協議が必要となります。
航空法 （企画財政課）	市内の一部地域は、厚木基地に関しての航空法の制限区域に定められているため、所管部署で区域等を確認し、必要な手続きを行う必要があります。
重要土地等調査法 （企画財政課）	市内の一部地域は、重要土地等調査法に基づく注視区域に指定されています。所管部署で区域等を確認し、詳細は内閣府政策統括官（重要土地担当）または同統括官が設置するコールセンターにご確認ください。
墓地 （健康推進課）	条例別表第１に規定する墓地等、火葬場の設置を目的とする大規模開発事業を行うときは、海老名市墓地等の経営の許可等に関する条例及び同施行規則に基づく許可が必要のため、事前に所管部署に確認する必要があります。
路外駐車場 （住宅まちづくり課）	自動車の駐車の用に供する部分の面積が500㎡以上、かつ、不特定多数の方が利用することを目的とした駐車場を設置する場合、駐車場法による届出が必要となります。
地下水の使用制限 （環境政策課）	環境保全条例では地下水の枯渇や地盤沈下をさけるため、地下水の取水を制限しています。井戸を設置し地下水の取水を行う場合は、事前に所管部署への取水量等の届出が必要となります。
工場立地法の届出 （商工課）	工場立地法に係る特定工場で特定の行為を行う場合は、事前に所管部署に届出が必要となります。

11 協議関係の窓口一覧

主な協議事項の窓口は以下のとおりとなります。通常の協議先（16 課）は、標準的な物件で事前協議を行う対象課になります。開発事業の内容により対象課が追加されることがあります。

○通常の協議先

No.	関係各課	場所	協議及び指導事項
1	住宅まちづくり課	庁舎 4 階	条例全般、近隣周知、電波障害、日影対策、都市計画審議会に基づく指導又は助言、住居表示、土地区画整理促進区域
2	都市計画課	庁舎 4 階	都市計画（地域地区、地区計画、建築の許可）、景観、屋外広告物、コミュニティバス、大規模土地取引、立地適正化計画、日影規制の緩和規定、海老名市役所周辺地区地区計画区域
3	道路管理課	庁舎 4 階	道路（帰属・寄付・構造・付替・交通安全施設・占用許可・自費施行） 水路（付替・占用許可・自費施行）※編入同意含む 測量（道水路用地・境界査定・地籍調査・公共基準点）
4	道路整備課	庁舎 4 階	道路計画
5	都市施設公園課	庁舎 4 階	公園・広場（占用許可、境界査定、帰属、寄付）、緑地、植栽、緑地保全、森林計画、海老名市海老名駅自由通路
6	下水道課	庁舎 4 階	雨水・汚水処理（公共下水道、排水設備、宅内浸透） 下水道用地の管理
7	警防課	消防庁舎	消防水利、消防活動用空地等
8	環境政策課	庁舎 5 階	廃棄物処理（事業系ごみ）、水道、地下水使用 公害防止、緩衝緑地、省エネ設備等の導入
9	資源対策課	美化センター	ごみ集積所・廃棄物処理（家庭系ごみ）
10	地域づくり課	庁舎 5 階	防犯施設、駐車場、自転車置場、自治会加入、集会施設、広報掲示板
11	農政課、農業委員会	庁舎 5 階	農業用排水路（付替含む）、農地対策、農地転用
12	教育総務課	えびなこどもセンター	学校用地、文化財保護（埋蔵文化財、史跡名勝天然記念物等）
13	就学支援課	えびなこどもセンター	学校通学路等、小中学校の受入れ協議
14	商工課	庁舎 5 階	商工業対策、特定工場、工場・店舗等の名称
15	用地課	庁舎 4 階	登記関係（道路の帰属・付替・交換）
16	危機管理課	庁舎 3 階	海老名市災害対策基本条例、土砂災害警戒区域、洪水・内水等、中高層建物に防災備蓄倉庫を設置、防災行政無線設備等及び防災カメラ設備等、既存地震対策用街路消火器、一時避難場所看板及び広域避難場所誘導標識の移設等、水防法（工場、作業場又は倉庫で延べ面積 10,000 ㎡以上）

○追加協議先（開発事業の内容による）

No.	関係各課	場所	協議及び指導事項
17	企画財政課	庁舎 3 階	総合計画、航空機騒音、重要土地等調査法に基づく注視区域
18	市街地整備課	庁舎 4 階	土地区画整理事業施行地区、市街地再開発事業施行地区、横浜伊勢原線沿道西地区地区計画区域
19	障がい福祉課	庁舎 2 階	身体障がい者等の利用を考慮した施設整備
20	健康推進課	庁舎 2 階	病院・診療所・歯科・薬局等、墓地関係
21	介護保険課	庁舎 1 階	高齢者施設等
22	財産・車両課	庁舎 3 階	道路、公園、緑地、広場、水路及びごみ集積所以外の用地（帰属・寄付・登記関係）
23	窓口サービス課	庁舎 1 階	共同住宅における入居者への各種手続きの事前周知依頼
24	保育・幼稚園課	えびなこどもセンター	保育施設整備

メモ

この手引きに関する問い合わせ先

海老名市まちづくり部住宅まちづくり課
〒243-0492　海老名市勝瀬 175 番地の 1
電話　046-235-9392（直通）　046-231-2111（代表）
FAX　046-233-9118（代表）
Ｅメール　machi@city.ebina.kanagawa.jp

条例・規則・技術基準・様式等はホームページからダウンロードしてください。
http://www.city.ebina.kanagawa.jp/shisei/seisaku/machidukuri/1006878.html